

## Basisinformationsblatt

### Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

### Produkt

Bis zu 4.000 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungen“) im Nennbetrag von jeweils EUR 500,00 (der „Nennbetrag“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 2.000.000. ISIN /WKN: A30VTM / DE000A30VTM3.

Hersteller/Emittentin: Heise Haus GmbH mit Sitz in Möhrendorf, Bussardweg 5, 91096 Möhrendorf, www.heisehaus.de. Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 9131 9279-124.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Emittentin im Zusammenhang mit dem Basisinformationsblatt zuständig. Eine laufende Aufsicht besteht nicht.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 14. Dezember 2022

**Sie sind im Begriff ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

#### Art

Kapitalanlageprodukt nach deutschem Recht in Form von auf den Inhaber lautenden, nachrangigen Schuldverschreibungen, die mit einem Rangrücktritt und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind. Die Schuldverschreibungen werden in einer girosammelverwahrten Globalurkunde verbrieft. Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte.

#### Laufzeit

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01. April 2023 und endet vorbehaltlich einer vorzeitigen Beendigung mit Ablauf des 31. Dezember 2027.

Die Laufzeit endet automatisch mit Eintritt eines Exit-Ereignisses. Ein Exit-Ereignis liegt vor, wenn

- der Verkauf und die Übertragung von mehr als 50 % der im Zeitpunkt des Exit-Ereignisses an der Emittentin gehaltenen Geschäftsanteile, im Rahmen einer oder mehrerer zusammenhängender Transaktionen („Share Deal-Exit“), vollzogen wird;
- eine Gewinnausschüttung in Geld an die Gesellschafter der Emittentin aufgrund des Vollzugs des Verkaufs und der Übertragung (einschließlich wirtschaftlich vergleichbarer Maßnahmen) von mehr als 50 % (berechnet nach Verkehrswerten und unabhängig davon ob diese nach allgemein anwendbaren Bilanzierungsvorschriften bilanziert werden) der materiellen und immateriellen Vermögenswerte der Emittentin, im Zeitpunkt des Exit-Ereignisses, im Rahmen einer oder mehrerer zusammenhängender Transaktionen erfolgt („Asset Deal-Exit“);
- ein direkter oder indirekter Börsengang der Emittentin stattgefunden hat und die längste Lock-Up Periode für Aktien an der Emittentin, die von einem Gesellschafter der Emittentin im Zusammenhang mit dem Börsengang vereinbart wurde („IPO-Exit“), abgelaufen ist.

#### Ziele

Die Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, an der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung und den zukünftigen Erträgen der Emittentin zu partizipieren. Die Emittentin ist ein innovatives Unternehmen auf dem Markt für vorgefertigte, nachhaltige und energieeffiziente Kompakthäuser in Modulbauweise. Die Produktpalette reicht von kleinen 1-Zimmer-Modulen mit Bad und einer Wohnfläche von 18 m<sup>2</sup> bis zu 6-Zimmer-Häusern mit 80 m<sup>2</sup> und grösser. Mit dem Anleihekaptal soll das weitere organische Wachstum der Emittentin (mit-)finanziert werden, u.a. durch Kauf und Erbpacht von Grundstücken inkl. Planung und Vermarktung von Villages, Aufbau von Repräsentanzen mit Ausstellungshäusern, Investitionen in IT / Marketing / Service und in die Gewinnung von Fach-Personal. Zum Datum des Basisinformationsblatts geht die Emittentin von einer Unternehmensbewertung in Höhe von ca. 15 Mio. Euro aus. Demzufolge entspricht eine Schuldverschreibung einem wirtschaftlichen Anteil am Unternehmenswert in Höhe von initial 0,0033 % (die „Investmentquote“). Im Falle einer Verwässerung durch Kapitalerhöhungen der Emittentin und/oder die Ausgabe weiterer Finanzierungsinstrumente, die einen Anteil am Gewinn der Emittentin vermitteln, reduziert sich die Investmentquote.

#### Verzinsung:

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 01. April 2023 (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 6,50 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind vorbehaltlich des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jährlich nachträglich für den vorausgegangenen Zeitraum jeweils am 01. Januar eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die erste Zinszahlung ist am 01. Januar 2024 fällig. Die letzte Zinszahlung ist, soweit die Schuldverschreibungen nicht vorzeitig zurückgezahlt, zurückgekauft oder entwertet wurden, am 01. Januar 2028 fällig. Die Höhe der Zinszahlungen wird zum Ablauf eines Zinslaufes von der Emittentin berechnet. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen endet mit Beginn des Rückzahlungstages oder, sollte die Emittentin eine Zahlung aus den Schuldverschreibungen am Rückzahlungstag nicht leisten, mit Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung.

#### Gewinnbeteiligung:

Die Schuldverschreibungen sind darüber hinaus jährlich anteilig auf Basis der Investmentquote am EBT der Emittentin beteiligt (die „Gewinnbeteiligung“). Das EBT (*earnings before taxes*) beschreibt das operative Ergebnis der Emittentin vor Steuern. Die Gewinnbeteiligung ist vorbehaltlich des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jährlich nachträglich für das abgelaufene Geschäftsjahr jeweils am 01. Juli des Folgejahres zur Zahlung fällig. Die Höhe der Gewinnbeteiligung wird von der Emittentin berechnet.

#### Rückzahlung

Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zu ihrem ausstehenden Nennbetrag zurückgezahlt. Im Falle eines Exit-Ereignisses entspricht der Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen einer anteiligen Beteiligung an den Exit-Erlösen auf Basis der Investmentquote, mindestens aber dem ausstehenden Nennbetrag der Schuldverschreibungen.

#### Wandlungsrecht:

Für den Fall eines IPO (Initial Public Offering) der Emittentin hat jeder Anleihegläubiger das Recht, die Schuldverschreibungen nach Maßgabe eines gesonderten Wandlungsangebots der Emittentin, aus dem sich u.a. der Wandlungspreis und das Wandlungsverhältnis ergeben, in Aktien der Emittentin (nach deren Umwandlung in eine Aktiengesellschaft) umzuwandeln. Eine nur teilweise Ausübung des Wandlungsrechts für einen Teil der von einem Anleihegläubiger gehaltenen Schuldverschreibungen ist ausgeschlossen. Mit der Annahme des Wandlungsangebotes erlischt das Recht des Anleihegläubigers auf Rückzahlung

der Schuldverschreibungen. Das Wandlungsrecht steht unter der aufschiebenden Bedingung einer von der Hauptversammlung der Emittentin für die Bedienung des Wandlungsrechtes beschlossenen Kapitalerhöhung.

#### Rangstellung:

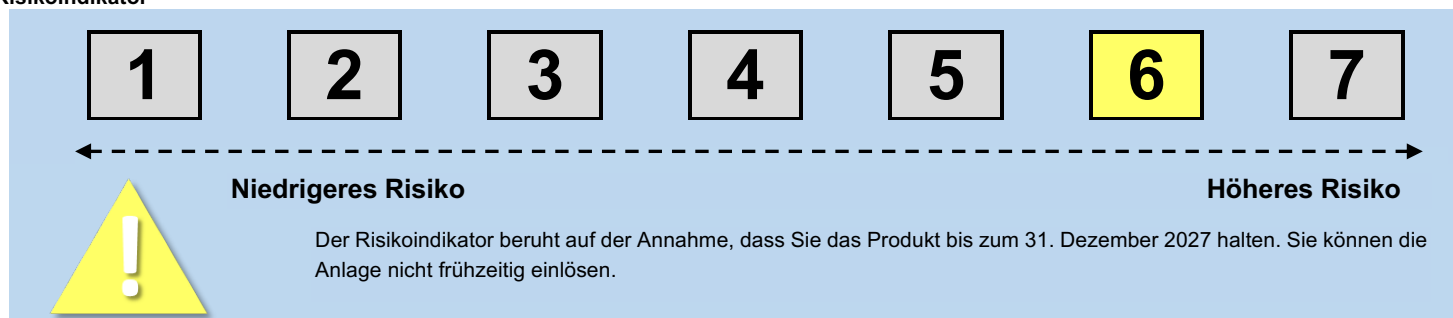
Die Schuldverschreibungen beinhalten für den Anleger einen Rangrücktritt und eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den Schuldverschreibungen im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies durch die Erfüllung der Ansprüche zu werden droht.

#### Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Anleger, die der Emittentin unternehmerisches Haftkapital zur Verfügung stellen und mit dem Investment eine überdurchschnittliche Renditeerwartung verbinden. Die Anleger sollen einen langfristigen Anlagehorizont verfolgen und einen etwaigen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können. Das Produkt zielt auf Anleger mit erweiterten Kenntnissen und Erfahrungen mit Finanzprodukten ab. Das Produkt ist nicht geeignet für Personen, die Wert auf einen Kapitalschutz legen.

#### Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

##### Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Der ausgewiesene Risikoindikator wird bereits aufgrund des bestehenden Marktrisikos in Stufe 6 eingestuft, weil die Schuldverschreibungen keinen Preis haben, der mindestens monatlich festgesetzt wird. Zudem wird auch das Kreditrisiko in die Stufe 6 eingestuft, weil für die Emittentin keine externen Bonitätsbeurteilungen vorliegen und die Forderungen der Anleger nachrangig sind. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Die wesentlichen Risiken liegen in Fertigungs- und Beschaffungsrisiken im Hinblick auf die zu produzierenden Kompakthäuser bzw. Bestandteilen davon, insbesondere aufgrund der aktuellen Produktionsverlagerung von Belarus nach Deutschland sowie aufgrund von Preissteigerungen u.a. von Baumaterialien. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Die Veräußerbarkeit des Produktes ist eingeschränkt, da die Schuldverschreibungen nicht an einem geregelten Markt notiert sind.

#### Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

<b>Empfohlene Haltedauer: 31. Dezember 2027</b>		Wenn Sie nach fünf Jahren aussteigen
<b>Anlagebeispiel: 10.000 EUR</b>		
<b>Szenarien</b>		
<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>	
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	0 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	12.437,50 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	6,5 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	16.900,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	18,4 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.</b>	23.275,00 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	35,4 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Im pessimistischen Szenario erhalten die Anleger die Verzinsung, aber keine jährliche Gewinnbeteiligung und die Rückzahlung erfolgt zum Nennbetrag, da kein Exit-Ereignis berücksichtigt wurde. Das mittlere Szenario geht von einem kontinuierlich steigenden Gewinn der Gesellschaft aus und das optimistische Szenario enthält ein Exit-Szenario bei einem deutlich gestiegenen Unternehmenswert. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

#### Was geschieht, wenn die Heise Haus GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Zahlungen an die Anleger hängen von ausreichenden zukünftigen Gewinnen der Emittentin ab. Diese erwirtschaftet die Emittentin maßgeblich durch den Verkauf von Kompakthäusern. Sie können daher einen finanziellen Verlust bis hin zum Totalverlust des gesamten von Ihnen angelegten Betrages erleiden. Ein Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

#### Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

#### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag bei einem Anlagezeitraum bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Das Produkt entwickelt sich wie im mittleren Szenario dargestellt
- 10 000 EUR werden angelegt

Wenn Sie nach fünf Jahren aussteigen	
<b>Kosten insgesamt</b>	0 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	0 % pro Jahr

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. In diesem Basisinformationsblatt wurden keine Kosten ausgewiesen, weil sich die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen verbundenen Emissionskosten, die vollständig von der Emittentin getragen werden, für den Anleger nicht renditemindernd auswirken.

#### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach fünf Jahren aussteigen
<b>Einstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Einstiegsgebühr.	0 EUR
<b>Ausstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	Wir berechnen keine Verwaltungsgebühren.	0 EUR
<b>Transaktionskosten</b>	Wir berechnen keine Transaktionskosten.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
<b>Erfolgsgebühren und Carried Interest</b>	Wir berechnen keine Erfolgsgebühr/Carried Interest.	0 EUR

#### Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

**Empfohlene Haltedauer: 31. Dezember 2027**

Die geschäftliche Entwicklung der Emittentin ist abhängig von der weiteren Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Emittentin und wird nach den Planungen der Emittentin in den nächsten Geschäftsjahren zu deutlich steigenden Umsätzen und Erträgen führen, so dass die Emittentin in der Lage sein sollte, die kalkulierten Zins-, Gewinn- und Kapitalrückzahlungen zu leisten. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger vor dem Ablauf der Laufzeit ist ausgeschlossen. Es ist allenfalls eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die Schuldverschreibungen werden nicht an einer Börse gehandelt. Es existiert kein liquider Zweitmarkt für die Schuldverschreibungen. Eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen ist daher möglicherweise nicht oder nur mit Verlust möglich.

#### Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Schuldverschreibungen oder das Verhalten der Emittentin können per E-Mail an [invest@heisehaus.de](mailto:invest@heisehaus.de), auf der Internetseite unter <http://www.heisehaus.de/ir> oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: Heise Haus GmbH, Bussardweg 5, 91096 Möhrendorf. Beschwerden über das Verhalten der Person, die über das Produkt berät oder es verkauft, können direkt an diese Person gerichtet werden.

#### Sonstige zweckdienliche Angaben

Das Basisinformationsblatt steht auf der Internetseite der Emittentin [www.heisehaus.de/ir](http://www.heisehaus.de/ir) zum kostenlosen Download bereit.